# Mühlwasser-Lobau: Haus in absoluter Ruhelage mit Gestaltungspotenzial



Hausansicht

## Objektnummer: 9017

## Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1985 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 93,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 47,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 412,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,60 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Schmid**

Ideal Real Immobilien GmbH
Strebersdorfer Platz 6
1210 Wien

H +43 676 424 16 81











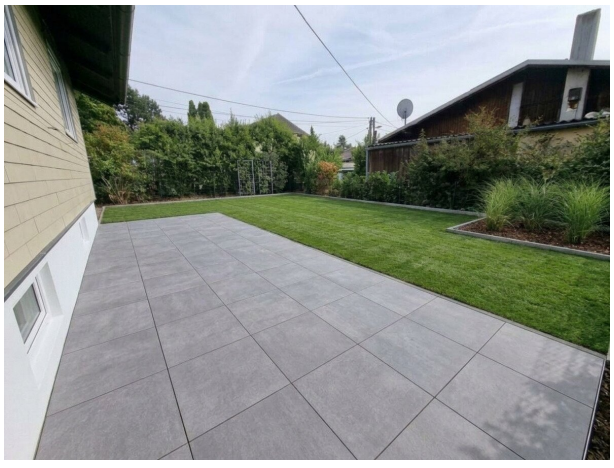


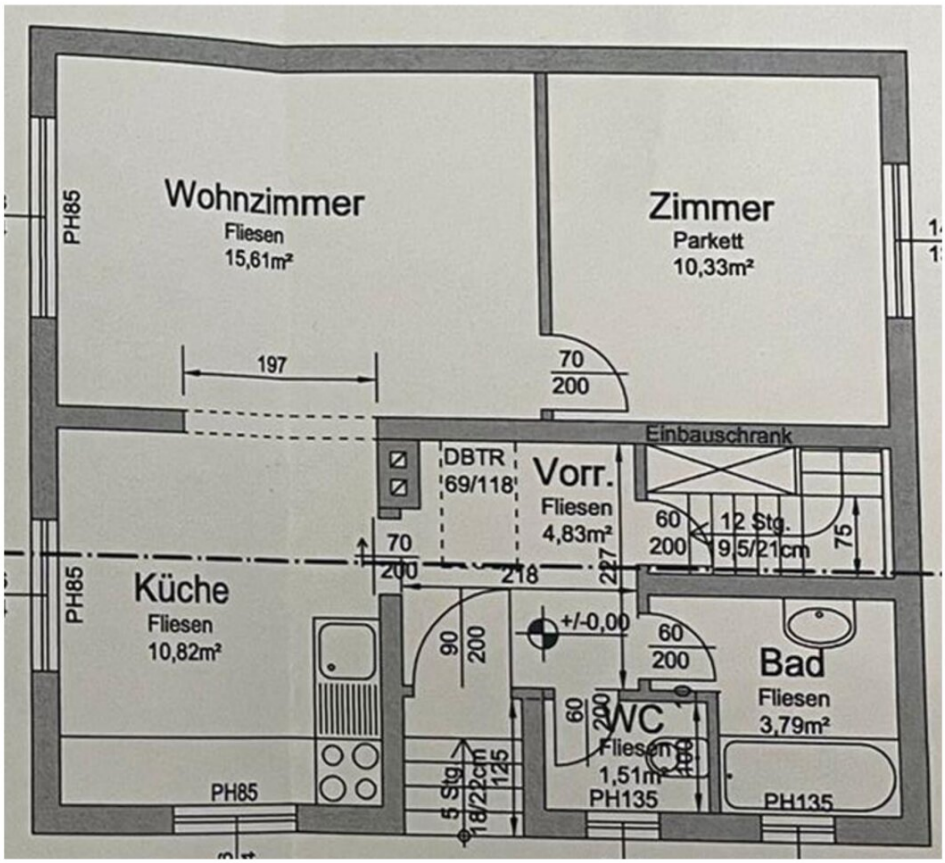


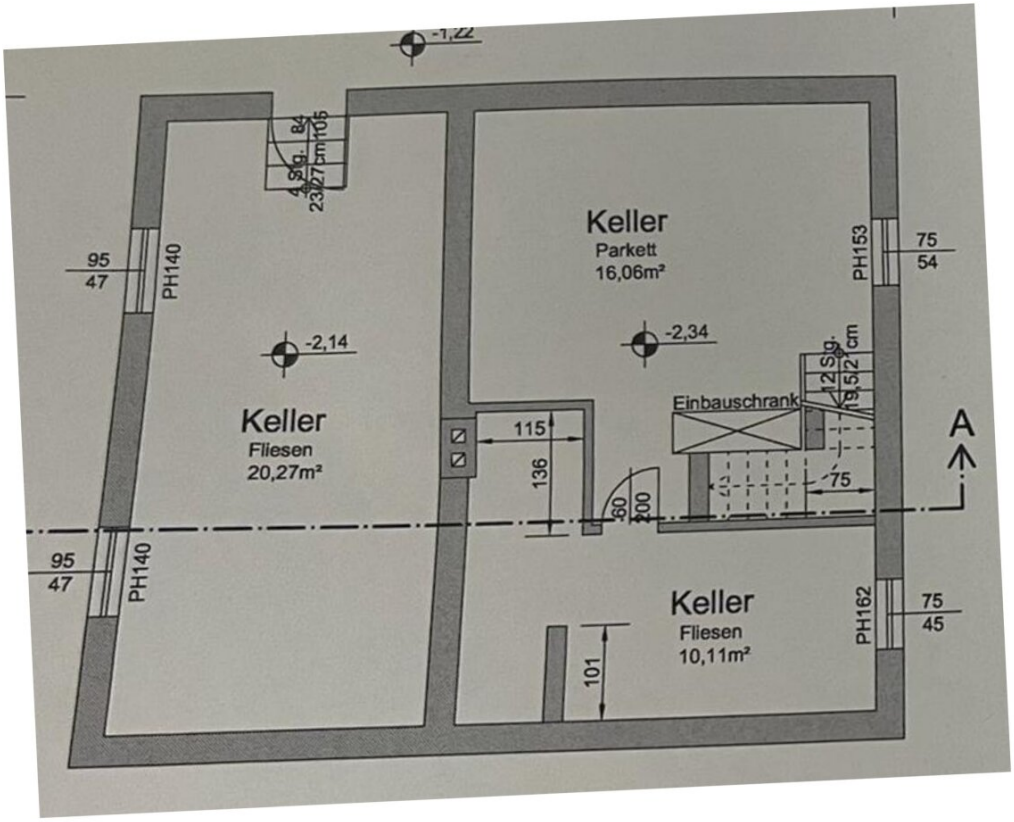



MACK






Wohnzimmer
Fliesen
15,61m²
Zimmer
Parkett
10,33m²
PH85
197
70
200
Einbauschrank
DBTR
69/118
Vorr.
Fliesen
4,83m²
60
200
12 Stg.
9,5/21cm
75
70
200
218
227
PH85
Küche
Fliesen
10,82m²
+/-0,00
90
200
60
200
Bad
Fliesen
3,79m²
60
200
WC
Fliesen
1,51m²
PH135
PH135
PH85
5 Stg.
18/22cm
125


-1,22
4 Stg. 84
23/27cm/105
95
47
PH140
-2,14
Keller
Fliesen
20,27m²
Keller
Parkett
16,06m²
PH153
75
54
-2,34
12 Stg.
19,5/27cm
Einbauschrank
115
136
60
100
75
A
95
47
PH140
Keller
Fliesen
10,11m²
101
PH162
75
45

# Objektbeschreibung

Dieses kleine Haus befindet sich in einer besonders ruhigen und angenehmen Wohnlage nahe dem Mühlwasser sowie dem Nationalpark Donauauen-Lobau.

Die Liegenschaft liegt abseits von Durchzugsverkehr und bietet ein entspanntes Wohnumfeld für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur vorhanden.

Nahversorger, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Auch eine Busverbindung (93A) befindet sich in der Nähe und bietet eine gute Anbindung zur U-Bahn.

Das Haus selbst verfügt über eine gemütliche Grundsubstanz und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Innenräume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Im Jahr 2016 erhielt das Haus ein neues Dach und 2019 ein neues Heizgerät der Marke Junkers wurde 2019 installiert.

Im Inneren besteht entsprechender Adaptierungs- und Modernisierungsbedarf, wodurch sich die Immobilie besonders für Käufer eignet, die ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten und den eigenen Bedürfnissen anpassen möchten.

Die ruhige Lage ohne Durchzugsverkehr stellt dabei einen besonderen Vorteil dieser Liegenschaft dar und bietet eine angenehme Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Highlights auf einen Blick:**

Absolute Ruhelage

Kein Durchzugsverkehr

Kleine, gemütliche Liegenschaft

Adaptierungs- und Modernisierungspotenzial im Innenbereich

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Nahversorger in wenigen Autominuten erreichbar

Kindergarten und Schulen in der näheren Umgebung

Busverbindung in der Nähe mit Anbindung zur U-Bahn

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap